

もみじ台地域の土地利用再編に伴う 環境影響評価について

計画段階環境配慮書の報告

令和8年7月24日（金）

札幌市 まちづくり政策局 都市計画部 地域計画課

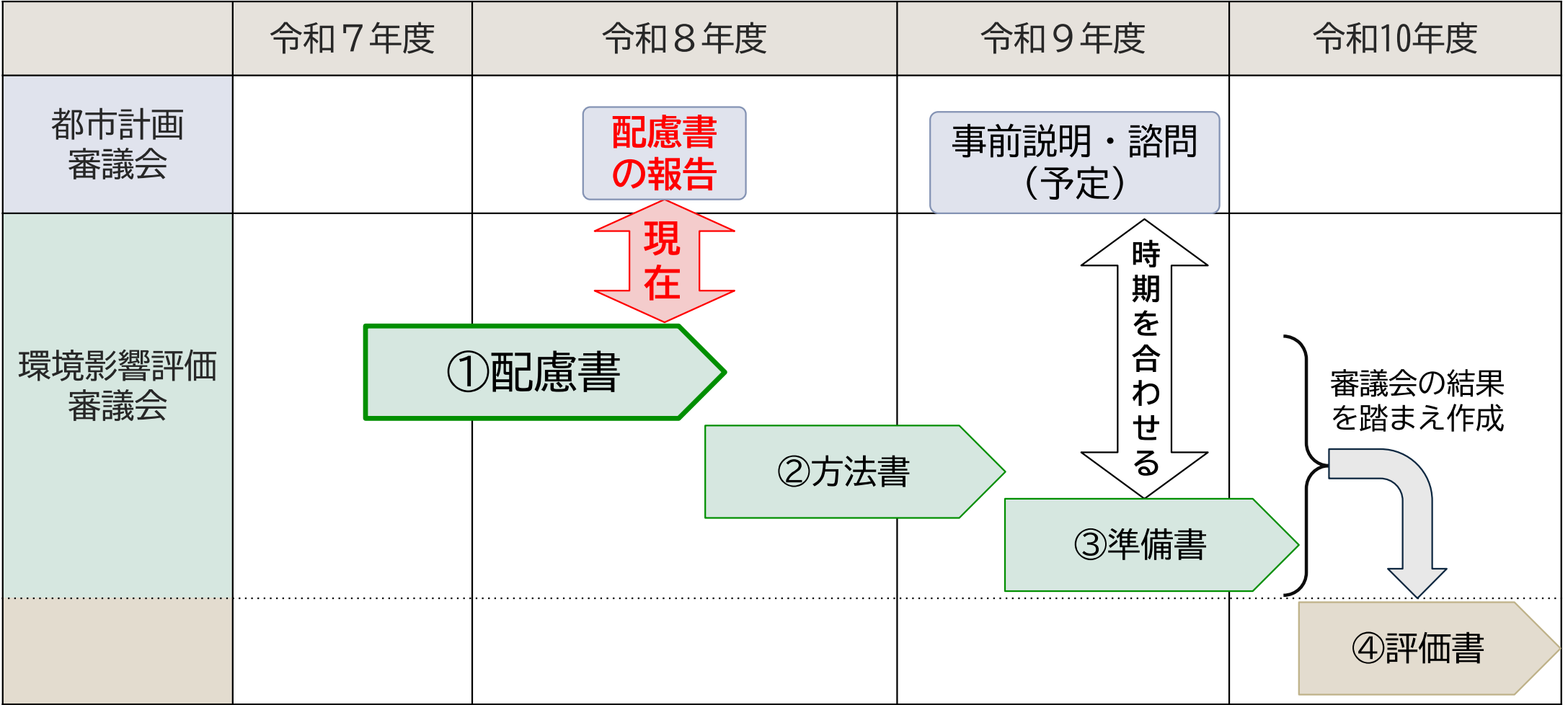
1. 都市計画審議会での報告について
2. もみじ台地域の土地利用再編について
3. 環境影響評価の概要について
4. 計画段階環境配慮書での検討内容
5. 配慮書に係る意見収集



1. 都市計画審議会での報告について

1. 都市計画審議会での報告について

- 令和5年度から厚別区もみじ台地域の土地利用再編について検討中
- 環境への適正な配慮を確保するため、土地利用再編の検討と並行して、環境影響評価の手続きを実施中
- 環境影響評価の手続きのうち、最初のステップである配慮書について都市計画審議会に報告

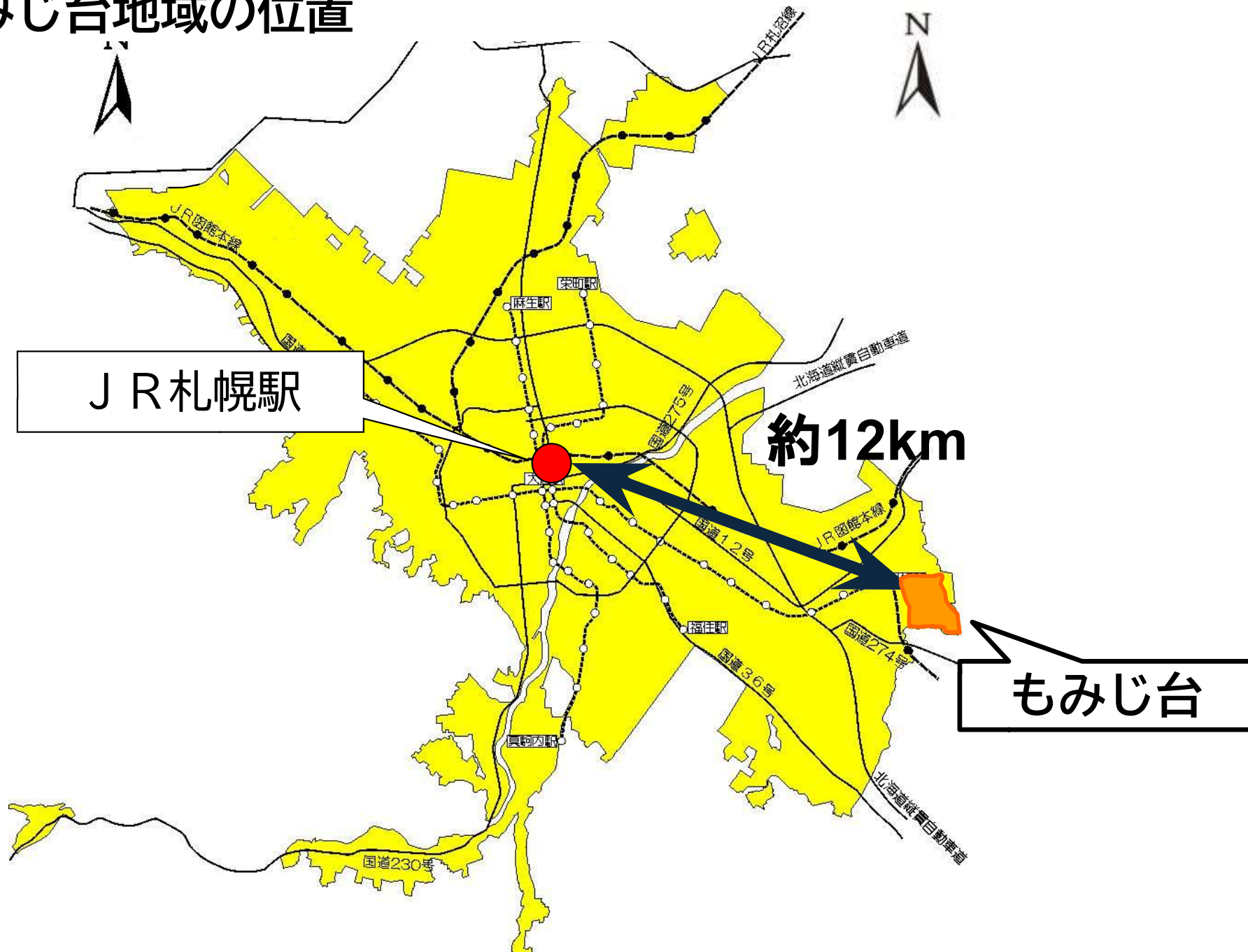


1. 都市計画審議会での報告について
2. もみじ台地域の土地利用再編について
3. 環境影響評価の概要について
4. 計画段階環境配慮書での検討内容
5. 配慮書に係る意見収集

2. もみじ台地域の土地利用再編について

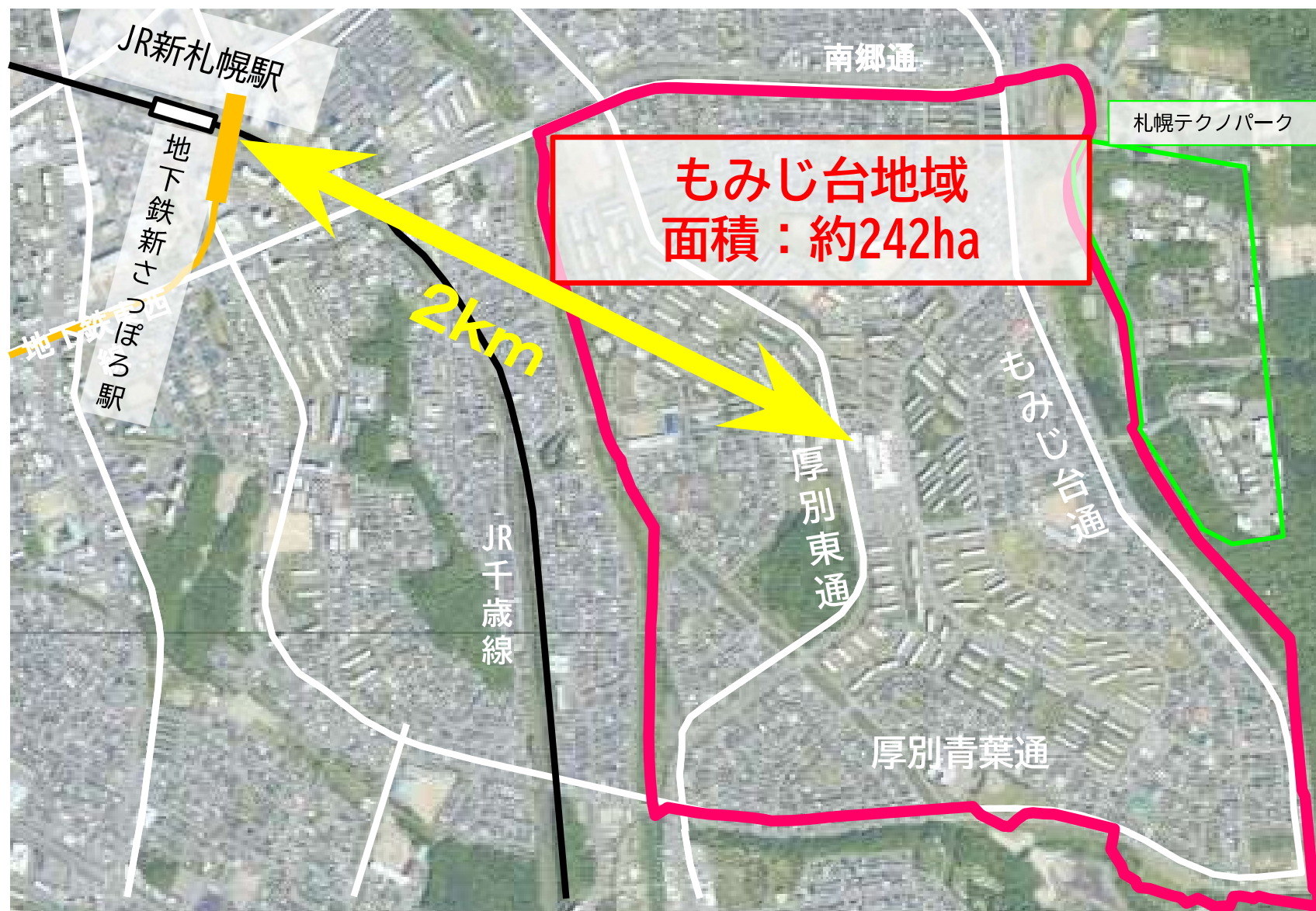
2. もみじ台地域の土地利用再編について

■もみじ台地域の位置



2. もみじ台地域の土地利用再編について

■もみじ台地域の位置



空中写真（令和7年）

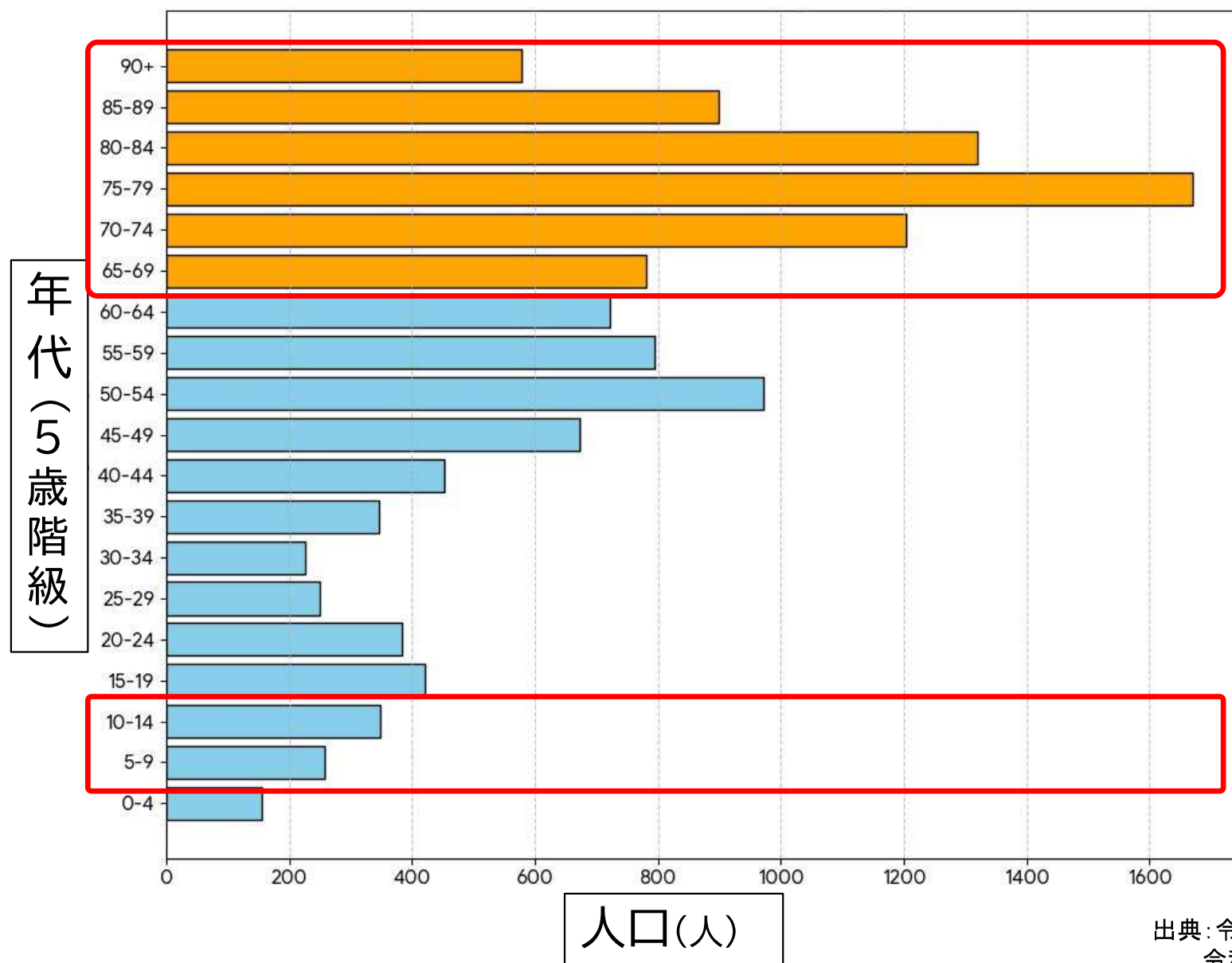
2. もみじ台地域の土地利用再編について

■もみじ台地域の概要

昭和43年（1968年）	新住宅市街地開発事業 都市計画決定
昭和46年（1971年）	市営住宅建設開始（～昭和61年 5,530戸）
昭和47年（1972年）	もみじ台小学校 開校
昭和50年（1975年）	もみじ台中学校、みずほ小学校 開校
昭和51年（1976年）	もみじ台管理センター 開設
昭和53年（1978年）	もみじ台南小学校 開校
昭和54年（1979年）	もみじ台南中学校、もみじ台西小学校 開校
昭和58年（1983年）	もみじ台団地地区計画（札幌市第1号）決定 （平成21年、平成24年、令和元年 変更）
平成16年（2004年）	もみじ台まちづくり会議 発足
平成24年（2012年）	小学校4校を統合⇒もみじの丘小学校・もみじの森小学校 開校
令和4年（2022年）	もみじ台南中学校 閉校 もみじ台まちづくりビジョン 作成
令和6年（2024年）3月	もみじ台まちづくり指針 策定

2. もみじ台地域の土地利用再編について

■もみじ台地域の高齢化



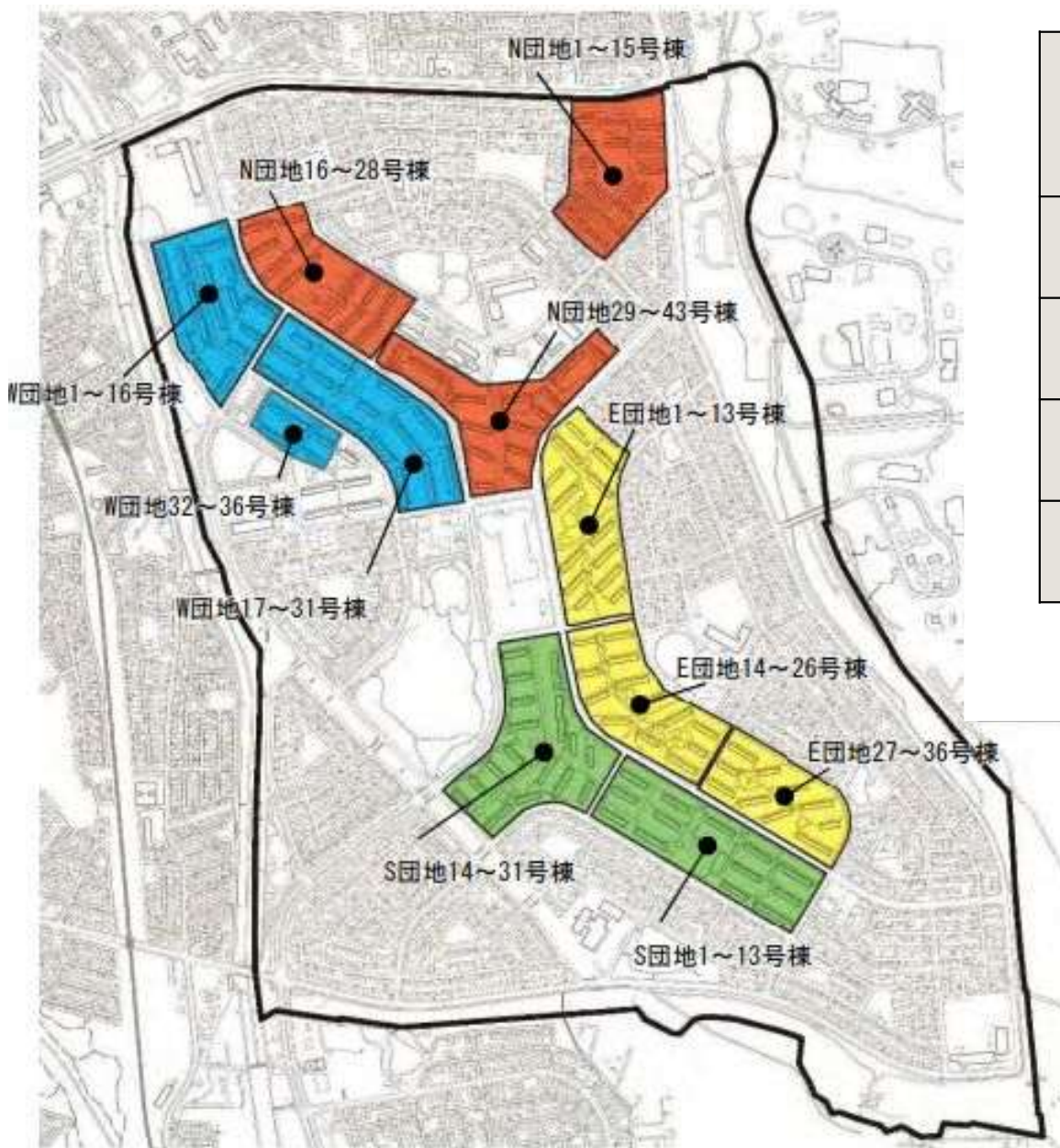
高齢化率
50%以上

児童数減少
⇒小・中学校の
統廃合

出典：令和2年度国勢調査の結果のもとに
令和7年度を推計（札幌市作成）

2. もみじ台地域の土地利用再編について

■もみじ台地域の市営住宅の現況



建築年数	昭和46(1971)年 ～昭和61(1986)年
棟数	146棟
管理戸数	5,530戸
入居世帯数※	3,972世帯
入居者数※	6,652人

※令和7年11月時点

建築から50年以上が経過



順次更新時期を迎える

2. もみじ台地域の土地利用再編について

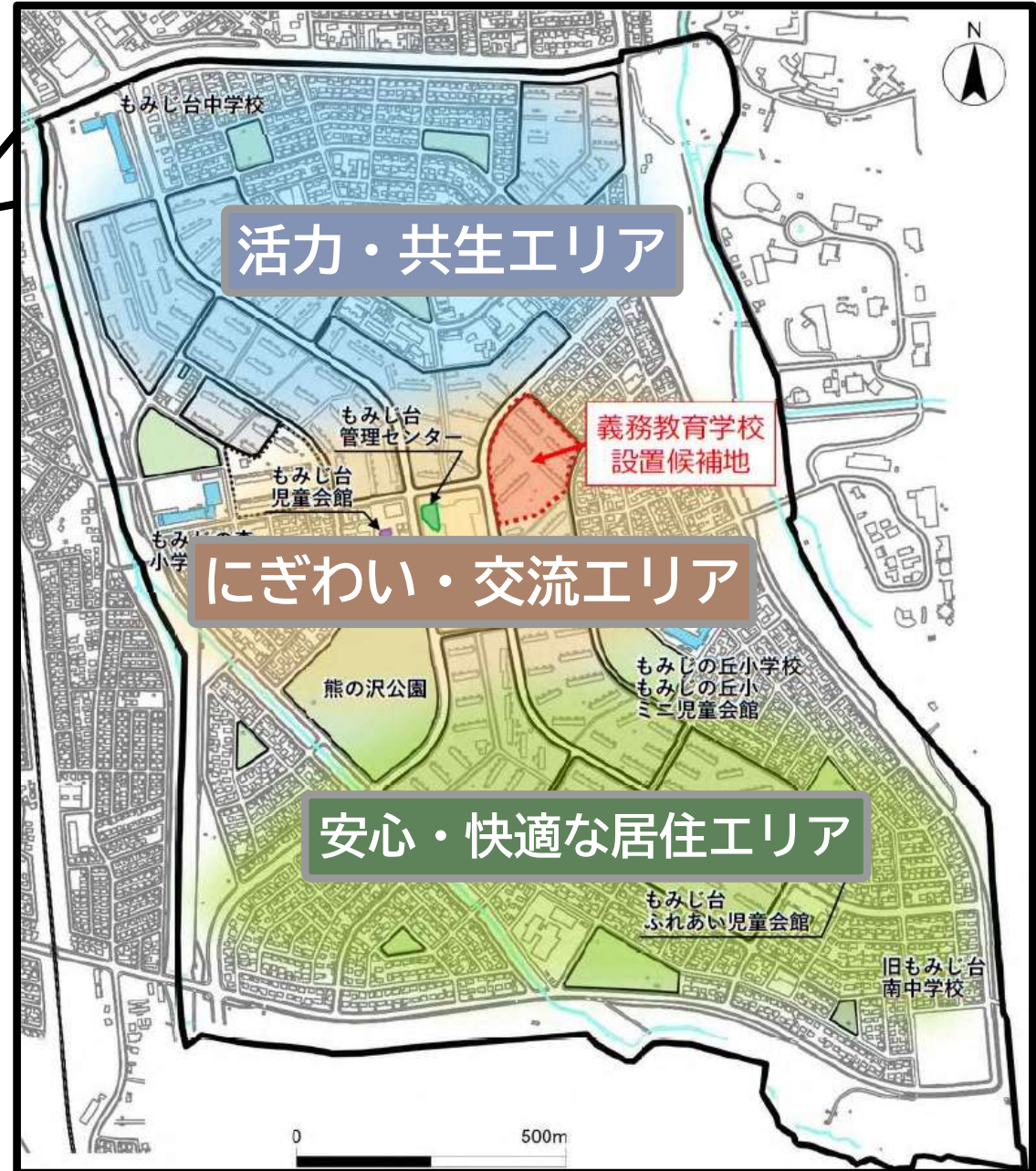
■土地利用再編の検討

もみじ台地域まちづくり指針
(令和6年3月策定)

- ・土地利用の方向性
 - ・実現化方策
- より具体化

(仮称) もみじ台地域土地利用再編
方針策定
(令和8年度策定予定)

都市計画変更
(令和9年度諮問予定)



「もみじ台地域まちづくり指針」における土地利用再編イメージ



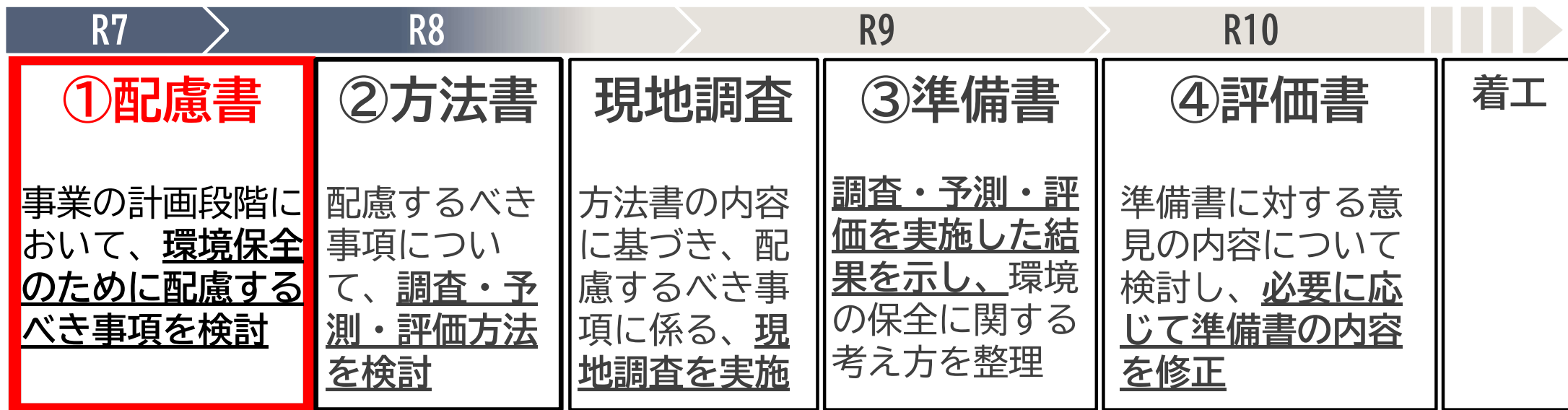
3. 環境影響評価の概要について

3. 環境影響評価の概要について

■環境影響評価とは

環境に重大な影響を及ぼすおそれのある事業について、周辺の暮らしや自然にどのような影響が出るかを事前に調査・予測・評価を行う仕組み

■環境影響評価の流れ



3. 環境影響評価の概要について

■条例で定める複合開発事業のアセス実施基準（50ha以上）に該当

一体的な土地利用再編

市営住宅の 再整備

約20ha

義務教育学校の 設置

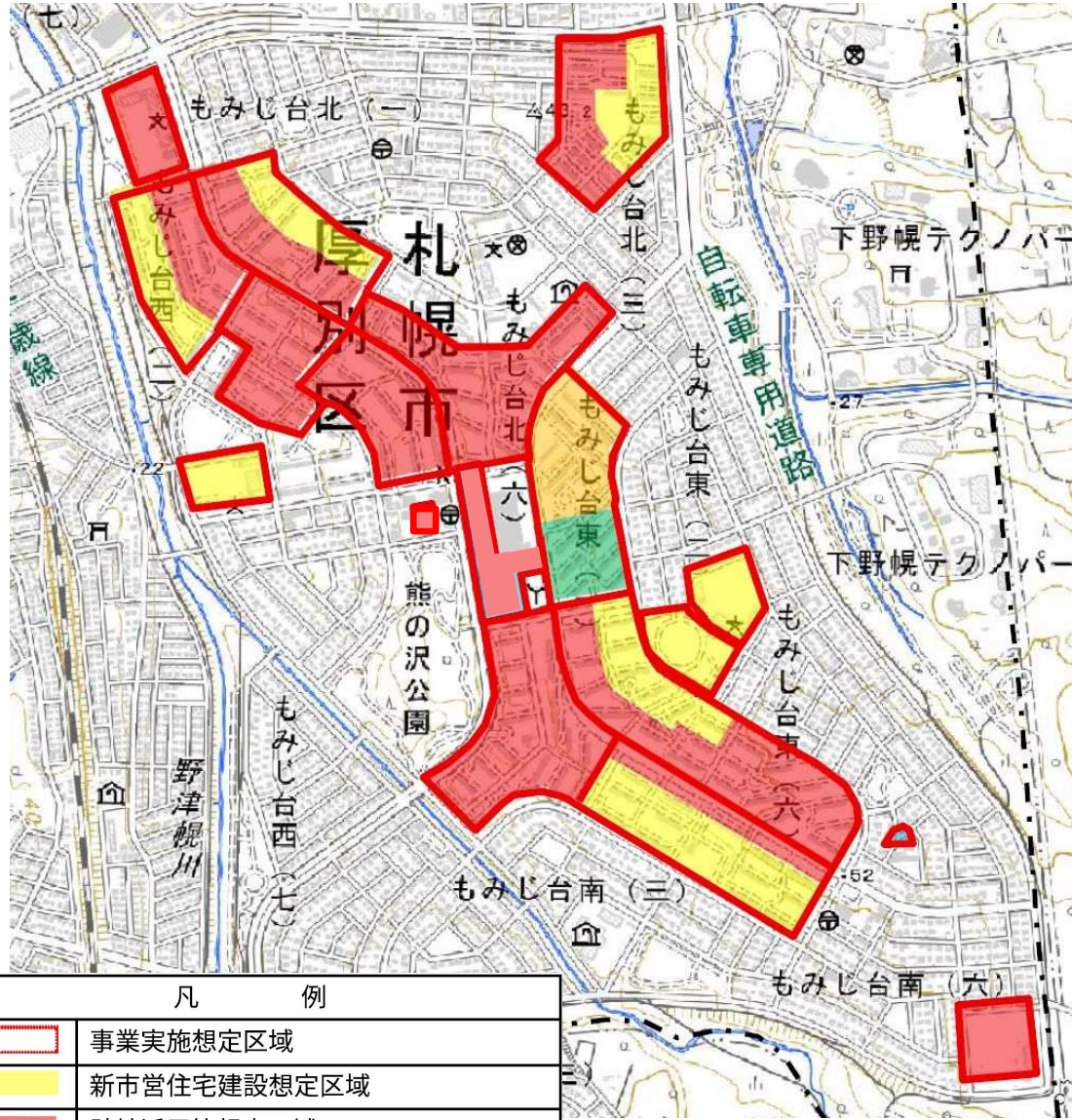
約3ha

市営住宅跡地の活用

約36ha

公園の移転
再整備

複合開発事業 合計59ha
($\geq 50ha$)



凡 例	
	事業実施想定区域
	新市営住宅建設想定区域
	跡地活用等想定区域
	もみじ台東公園再整備区域
	義務教育学校・地域コミュニティ建設区域

注：図は検討中のものであり、
決まったものではありません

4. 計画段階環境配慮書での検討内容

4. 計画段階環境配慮書での検討内容

計画段階環境配慮事項の選定

環境要因 \ 影響要因	工事中の影響を 予測して 評価する項目	供用後の影響を 予測して 評価する項目
大気質	◇	◇
騒音	◇	◇
振動	◇	◇
水質	◇	◇
日照障害		◇
電波障害		◇
景観		◇
動植物		◇
生態系		◇
人と自然のふれあい活動の場		◇
廃棄物等	◇	
温室効果ガス		◇

4. 計画段階環境配慮書での検討内容

■計画段階環境配慮書

計画の初期段階において複数案を想定し、調査・予測・評価を行う

選定の観点

環境への影響が大きい



複数案の設定

事業の規模

構造物等の構造・配置

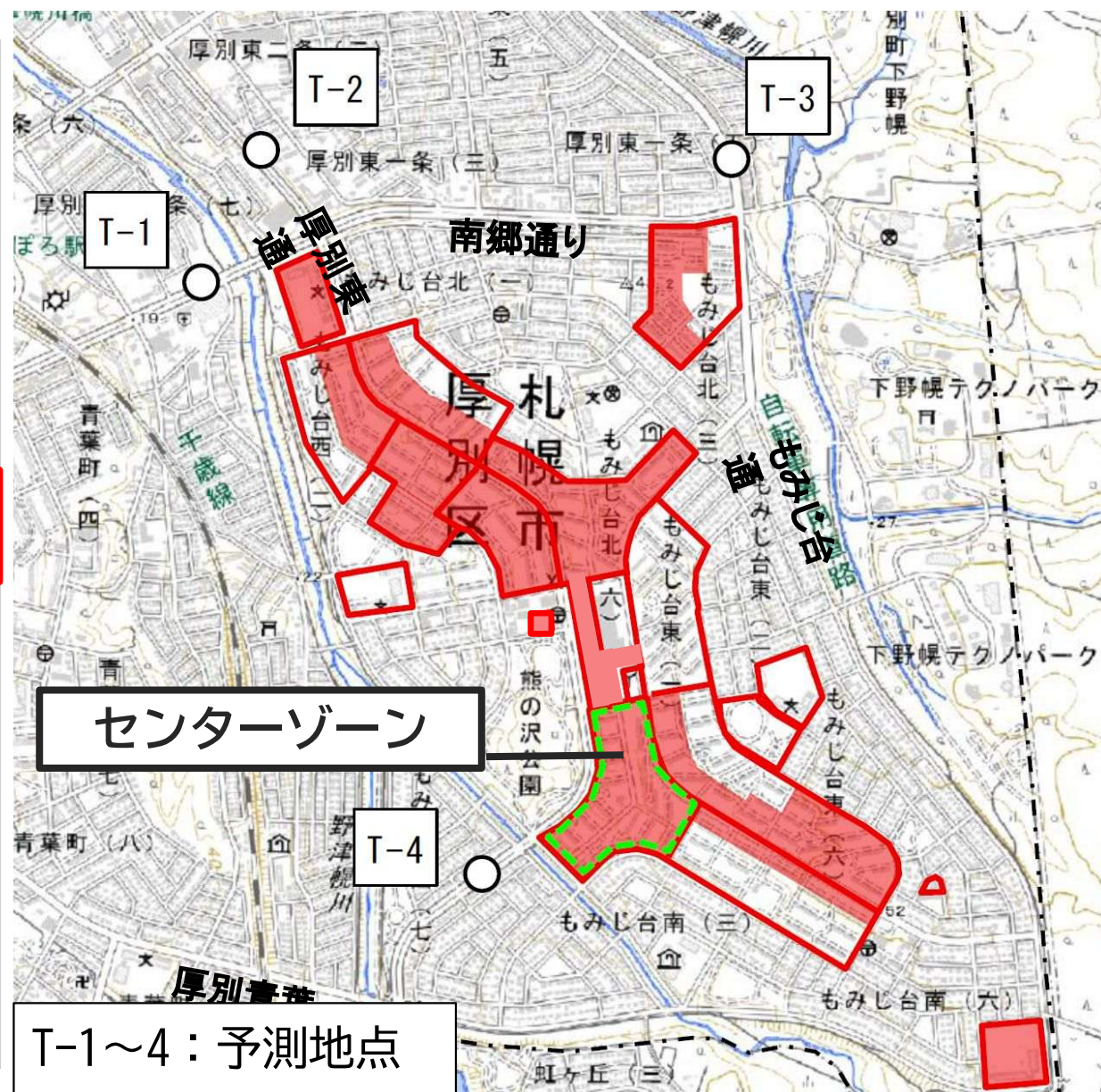


	①	②
場所	センターゾーン（S団地14～31号棟）	もみじ台東公園
事業案	大型店の誘致	市営住宅の設置
設定	店舗面積	高さ・配置
評価項目	大気質、騒音、振動	日照阻害

4. 計画段階環境配慮書での検討内容

① 「事業の規模」について複数案の検討

項目	規模A案	規模B案
施設用途	大型店	
施設位置	厚別区もみじ台南2丁目	
敷地面積	約 5.5 ha	
店舗面積	20,000m ²	30,000m ²
環境要素	大気質、騒音、振動	
環境要因	供用後	
選定理由	施設の供用によって交通量の増加による環境への影響を確認する必要があるため	



注：想定であり、決まったものではありません

4. 計画段階環境配慮書での検討内容

予測項目

想定している跡地活用区域の施設への来客による自動車の走行を予測し、その結果を用いて環境（大気質、騒音、振動）への影響を予測する。

交通量の予測値

調査地点	現況交通量 (24時間推計)	将来交通量 (A案)	将来交通量 (B案)
南郷通(T-1)	8,064台	15,571台	17,765台
厚別東通北側(T-2)	13,828台	14,955台	15,611台
もみじ台東通(T-3)	3,821台	4,622台	4,981台
厚別東通南側(T-4)	10,747台	11,518台	12,233台

採用条件

将来交通量が多くなる規模B案における大気質、騒音、振動の予測・評価を行う。

4. 計画段階環境配慮書での検討内容 「大気質」

予測方法

「道路環境影響評価の技術手法」に基づき、将来の沿道大気環境を予測

予測結果

調査・予測地点	二酸化窒素 将来(予測値)	二酸化窒素 基準値	浮遊粒子状物質 将来(予測値)	浮遊粒子状物質 基準値
南郷通 (T-1)	0.023ppm	0.060ppm	0.026mg/g ³	0.100mg/g ³
厚別東通北側(T-2)	0.024ppm	0.060ppm	0.026mg/g ³	0.100mg/g ³
もみじ台東通(T-3)	0.023ppm	0.060ppm	0.026mg/g ³	0.100mg/g ³
厚別東通南側(T-4)	0.023ppm	0.060ppm	0.026mg/g ³	0.100mg/g ³

評価

すべての地点で「大気汚染に係る環境基準」以下となっており、周辺環境は保全目標に適合すると評価

4. 計画段階環境配慮書での検討内容 「騒音」

予測方法

「道路交通騒音の予測モデル」に基づき、将来の沿道騒音レベルを予測

予測結果

調査・予測地点	昼間		夜間	
	将来(予測値) (昼間)	環境基準 (昼間)	将来(予測値) (夜間)	環境基準 (夜間)
南郷通 (T-1)	68dB	70dB	58dB	65dB
厚別東通北側(T-2)	68dB	70dB	60dB	65dB
もみじ台東通(T-3)	64dB	70dB	55dB	65dB
厚別東通南側(T-4)	61dB	70dB	52dB	65dB

評価

すべての地点で「騒音に係る環境基準」以下の予測値となっており、周辺環境は保全目標に適合すると評価

4. 計画段階環境配慮書での検討内容 「振動」

予測方法

「道路環境影響評価の技術手法」に基づき、将来の沿道振動レベルを予測

予測結果

調査・予測地点	将来(予測値) (昼間)	要請限度 (昼間)	将来(予測値) (夜間)	要請限度 (夜間)
南郷通 (T-1)	48dB	65dB	42dB	60dB
厚別東通北側(T-2)	46dB	65dB	45dB	60dB
もみじ台東通(T-3)	42dB	65dB	42dB	60dB
厚別東通南側(T-4)	44dB	65dB	44dB	60dB

評価

すべての地点で「道路交通振動の要請限度」を満足しており、周辺環境は保全目標に適合すると評価

4. 計画段階環境配慮書での検討内容 「日照障害」

① 「構造物などの構造・配置」について複数案の検討

項目	住宅A案		住宅B案
建設地区	もみじ台東公園		
竣工予定	令和12（2030）年		
建設位置	厚別区もみじ台東4丁目8		
階数	5～8階		
棟数	3棟	4棟	
戸数	418戸	225戸	
環境要員	日照障害		
影響要因	供用後		
選定理由	市営住宅によって周辺に日影が生じるため		



注：想定であり、決まったものではありません

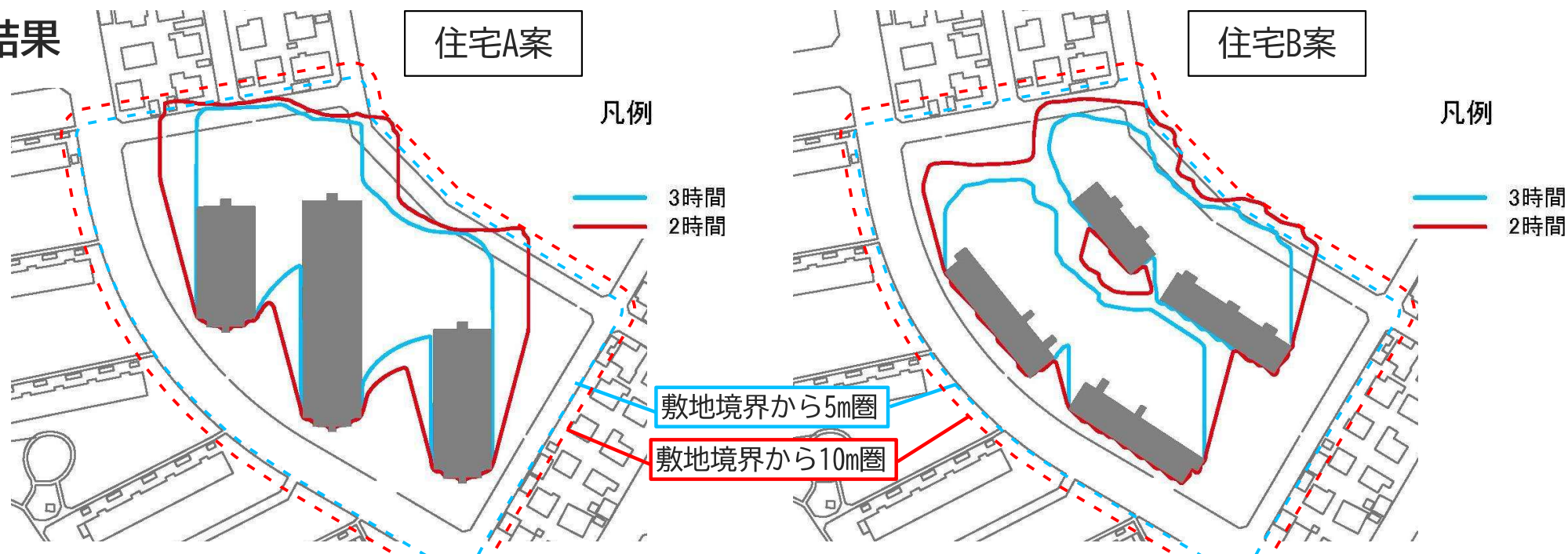
4. 計画段階環境配慮書での検討内容

「日照阻害」

予測方法

「道路環境影響評価の技術手法」に基づき、建物の配置や高さから、冬至日（9時～15時）における等時間日影図などを作成して予測

予測結果



評価

A案、B案ともに、敷地境界からの水平距離が「5mを超えて10m以内における日影時間が3時間以下」、「10mを超える範囲の日影時間が2時間以内」という札幌市建築基準法施行条例の規制を満足している。



5. 配慮書に係る意見収集

5. 配慮書に係る意見収集

■縦覧・意見書受付

縦覧期間	令和8年7月2日（木）～ <u>令和8年7月31日（金）</u>
縦覧場所	・ 札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課 ・ 厚別区市民部総務企画課広聴係 ・ 厚別区市民部もみじ台まちづくりセンター
縦覧時間	9時～12時、13時～17時（平日のみ）
意見書受付期間	令和8年7月2日（木）～ <u>令和8年8月14日（金）【必着】</u>

■地域説明会

説明会概要	・ 説明会の日時：令和8年7月17日（金）18時30分～ ・ 説明会の場所：もみじ台管理センター2階大ホール
-------	---